

År 2020, den 25. juni kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Hellerup Strandgård i opsat telt i den store gård.

1. Valg af dirigent og referent.

Andelsboligforeningens formand, Ole Pagels, bød velkommen til ordinær generalforsamling 2020 og foreslog advokat Jacob Glistrup fra Skovgaard Alsig Advokater valgt som dirigent og referent. Generalforsamlingen tilsluttede sig enstemmigt dette valg.

Dirigenten oplyste, at ud af 91 medlemmer var 57 andelshavere ved generalforsamlingens start til stede, heraf 8 ved fuldmagt. Yderligere 1 andelshaver gav møde inden 1. afstemning, og 1 andelshaver forlod generalforsamlingen senere, men gav fuldmagt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter, idet indkaldelse er sket ved brev af 8. juni 2020. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

Der var ikke fremkommet yderligere forslag end de anførte på dagsordenen.

Jacob Glistrup indvilligede tillige i at skrive beslutningsreferat og gjorde særskilt opmærksom på, at ønskede man at få noget ført til referat, skulle man gøre særligt opmærksom herpå.

2. Bestyrelsens beretning.

Ole Pagels aflagde på bestyrelsens vegne beretning for det forgangne år. Beretningen vedlægges nærværende referat som **bilag 1**.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål til beretningen, hvorefter dirigenten konstaterede, at denne var enstemmigt vedtaget.

3. Forelæggelse af årsrapport for 2019/20 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport.

Advokat Jacob Glistrup gennemgik årsrapporten for 2018/19. Foreningens indtægter udgør samlet set kr. 6.761.700. Omkostninger før finansielle udgifter kr. 2.254.271. Finansielle omkostninger, herunder kurstab og omkostninger til omprioritering k. 1.745.430. Årets resultat viser et overskud før afdrag på kr. 2.761.999. Der er betalt afdrag med kr. 3.005.877. Der overføres således restandel af årets resultat med minus kr. 243.878.

Dirigenten gennemgik balancen, aktiver og passiver. Valuarvurderingen viser en stigning på kr. 16.000.000, der er tilskrevet aktiverne. Bestyrelsen foreslår en andelsværdi på 21,07 pr. indskudskrone, hvilket er en stigning i forhold til senest vedtaget. Bestyrelsen foreslår samtidig, at reserverne til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen opskrives til samlet kr. 37.608.989.

Der var mulighed for at stille spørgsmål, hvorefter dirigenten konstaterede, at årsrapporten inklusiv andelsværdi var enstemmigt godkendt. Andelsværdien udgør frem til næste ordinære generalforsamling kr. 21,07.

Under dette punkt blev ligeledes forslag 5 c om mulighed for fastfrysning af valuarvurderingen pr. 1. juli 2020 drøftet.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål, hvorefter dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen enstemmigt vedtog, at valuarvurderingen fastfryses.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2020/21 til godkendelse.

Dirigenten gennemgik herefter bestyrelsens forslag til budget for regnskabsåret 2020/21. Der stilles ikke forslag om stigning i boligafgiften.

Der foreslås således uændret budget med reguleringer på de enkelte udgiftsposter. Budgettet blev gennemgået i detaljer, og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Dirigenten konstaterede, at budgettet for 2020/21 var enstemmigt godkendt.

5. Forslag.

5 a. Gennemgang af tilstandsrapport/vedligeholdelsesrapport, udarbejdet på ejendommen.

Bestyrelsen oplyste, at man havde fået udarbejdet en tilstandsrapport/vedligeholdelsesrapport for ejendommen af firmaet Hoff og Sørensen Arkitekter. Der var med indkaldelsen fremsendt en sammenfatning af rapportens konklusioner. Foreningen har et antal projektmapper liggende, som andelshavere kan låne for gennemgang. Bestyrelsen oplyste, at den på nuværende tidspunkt vil arbejde videre med rapportens konklusioner, og at bestyrelsen havde besluttet, at 1. renoveringsprojekt, som der arbejdes frem imod, vil være udskiftning af faldstammer og stigstrengene inkl. følgearbejder.

Bestyrelsen planlægger herefter på næste ordinære generalforsamling at fremlægge en nærmere redegørelse over andre forstående opgaver i prioriteret rækkefølge.

Intet blev vedtaget under punkt.

5 b. Forslag fra bestyrelsen om vedtægtsændring af § 24 og ny § 24 a.

Dirigenten gennemgik bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer, som anført i det til indkaldelsen vedlagte bilag 3. Det blev oplyst, at forslaget stilles, således at det fremover vil være muligt og lovligt at indkalde til generalforsamling m.v. elektronisk.

Forslaget afstedkom enkelte bemærkninger, men dirigenten konstaterede, at forslaget blev enstemmigt vedtaget. Dirigenten oplyste, at forslaget var foreløbigt vedtaget, idet der ikke var 2/3 af andelsforeningens medlemmer til stede, men at forslaget således vil kunne vedtages på en ekstraordinær generalforsamling med 2/3 flertal uanset antallet af fremmødte.

5 c. Forslag fra bestyrelsen om, at såfremt regeringens lovforslag om mulighed for fastfrysning vedtages pr. 1. juli 2020 eller senere, at valuarvurderingen fastfryses.

Se under punkt 3.

6. Valg til bestyrelsen

Efter endt afstemning konstaterede dirigenten, at Ole Pagels var genvalgt for 2 år som bestyrelsesformand, og at Cathrine Ørbeck Riis og Per Zwinge ligeledes blev genvalgt som bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

Herudover blev Henrik Sørensen, Søren Boje Mortensen samt Henrik Dresler valgt som suppleanter for 1 år.

Bestyrelsen består herefter af:

- Ole Pagels (formand)
- Cathrine Ørbeck Riis
- Klaus Nyholm
- Frederik Schur Riis
- Per Zwinge

7. Eventuelt

Følgende blev kort drøftet.

Forslag fra en andelshaver om, at der udarbejdes en skrivelse fra bestyrelsen i forhold til, hvordan vandskader i ejendommen skal håndteres. Bestyrelsen oplyste, at i en sådan skrivelse allerede findes, og man vil forsøge at fremsende dette sammen med referatet.

En anden andelshaver foreslog, om der kunne indføres en anden proces for offentliggørelse af bestyrelsesreferatet. Dette vil bestyrelsen se på.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.15.

Som dirigent:

Jacob Glistrup

I bestyrelsen:

Ole Pagels (formand)

Cathrine Ørbeck Riis

Klaus Nyholm

Per Zwinge

Frederik Schur Riis

Bestyrelsens beretning ved generalforsamlingen den 25/6-2020

Det er på flere måder en helt usædvanlig situation vi befinder os i. Se bare på, at vi må mødes i et telt og, at vi for første -og forhåbentlig sidste- gang må sætte en begrænsning på antal deltagere. Jeg håber dog, at vi alligevel kan få en god generalforsamling og få truffet de rigtige beslutninger.

Der har i gennem de seneste år, i pressen, været meget fokus på andelsboliger. Senest har man skrevet rigtig meget om den situation der er opstået, i forbindelse med, at folketinget behandler et lovindgreb, som skal sætte en begrænsning på de hurtige gevinster ved køb, moderniseringer og deraf følgende højere huslejer.

Der er en frygt for, at dette indgreb kan medføre, at udlejningsejendomme vil falde i værdi. Det kan man ikke udelukke. Da andelsboliger vurderes efter stort set samme princip som udlejningsejendomme, kan det heller ikke udelukkes, at få indflydelse på værdiansættelsen af andelsboliger. Dette er delvis baggrunden for, at vi, i vores årsrapport, har afsat en ganske betydelig buffer. Det vender vi tilbage til når vi behandler årsrapporten. Men den store buffer er også for, at beskytte andelskronen og for, at oparbejde en friværdi i ejendommen som kan være meget værdifuld når vi skal lave større arbejder på ejendommen.

Den nye vurdering der indgår i årsrapporten er på 215 mio. og dermed væsentlig højere end den vi havde sidste år. Den er nok lige i overkanten, men det er helt bevidst, da der i den lov der nu behandles, gives mulighed for at fastfryse en vurdering der er foretaget inden den 1 juli 2020. Det vender vi også tilbage til.

Den bemyndigelse bestyrelsen har fået, til at omlægge lån, hvis det skønnes at være en fordel, har vi, sammen med administrator, benyttet os af. Vi så, hen over sommeren 2019, at der kunne opstå en gunstig situation og vi udnyttede denne situation til, at omlægge 2 lån med en obligationsrente på henholdsvis 2 og 1,5% til et nyt 20årigt lån med en obligationsrente på 0,0%. Det gav os ganske vist et kurstab på ca. 550.000,-. Men det giver os en besparelse på ca. 700.000,- hvert år i tyve år samtidig med, at vores afdrag stiger med ca. 300.000,-. Vores samlede afdrag vil således blive ca. 3.3 mio. om året. Se det var en rigtig god forretning. Og jeg takker for samarbejdet Jacob.

På sidste års generalforsamling, blev bestyrelsen bemyndiget til, at få udarbejde et oplæg, til nogle større vedligeholdelses arbejder og nogle forbedringer ved ejendommen. Det har vi så gjort og vi skal senere behandle dette punkt. Jeg vil blot nu nævne, at det er en rapport der vil danne grundlag for fremtidig prioritering og behandling i bestyrelsen og, at det, til enhver tid, vil være en generalforsamling, der på baggrund af konkret fremlagt projekt og budget fra bestyrelsen, tager stilling til de enkelte opgaver.

Der har i 2019 været meget stille omkring salg, til gengæld er der nu hele 5 sager under behandling, heraf en hvor det er en lejer der fraflytter og hvor foreningen så kan sælge andelen.

Så er der nogle punkter som går igen og igen. Og som i virkeligheden handler om lidt gensidig respekt. Og respekt for den gældende husorden.

- Lad være med, at sætte ting ud til storskrald i utide.
- Lad være med, at parkere i gården og at parkere til gene for andre.
- Lad være med, at lufte hunde på ejendommens område.
- Fold jeres papemballage før i smider det i containeren.
- Luk kælderøre efter jer.

Jeg kan oplyse, at arbejdsdagen forløb rigtig flot, mange deltog, og igen gjorde Søren en kæmpe indsats for at det lykkedes. En tak til Søren og alle der deltog.

I årsrapporten fremgår det tydeligt, at vi i 2019 har haft store problemer med rotter i kloakkerne.

I denne Corona tid har vi så også haft musik i gården, i flere omgange, meget festligt og med stor tilslutning, Jeg er orienteret om, at det også fandt sted Sankt Hans Aften, men kunne desværre ikke deltage. Men en stor tak til Henrik Dresler for dette initiativ. Og også en tak for at du stiller dit lydanlæg til rådighed her i aften.

Bestyrelsen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Per Zwinge

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-449871483934

IP: 2.108.xxx.xxx

2020-08-12 07:13:35Z

NEM ID 

Jacob Glistrup

Dirigent

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:95410277

IP: 193.104.xxx.xxx

2020-08-12 07:22:07Z

NEM ID 

Klaus Nyholm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-425092277444

IP: 2.108.xxx.xxx

2020-08-12 08:28:43Z

NEM ID 

Ole Erhardt Pagels

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-521799123586

IP: 62.44.xxx.xxx

2020-08-12 08:44:05Z

NEM ID 

Frederik Schur Riis

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-477924084237

IP: 5.56.xxx.xxx

2020-08-12 13:15:52Z

NEM ID 

Cathrine Ørbeck Riis

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-692304668063

IP: 62.44.xxx.xxx

2020-08-13 06:37:07Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BJY3P-A2E07-VZ0A1-NZSNA-EPD2N-AMNE4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>